Małgorzata Wójtowicz / UMiG Ślesin BHP

Od: "Redakcja Dziennika Urzędowego Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu" <upe@upe.com.pl>
Do: <sekretariat@slesin.pl>; <umslesin@pro.onet.pl>; <informatyk@slesin.pl>
Wysłano: 12 grudnia 2012 15:18
Temat: Informacja o opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym

REDAKCJA DZIENNIKA URZĘDOWEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO niniejszym przekazuje informację o ogłoszeniu aktu normatywnego / innego aktu prawnego w wojewódzkim dzienniku urzędowym:

Dane ogłoszonego aktu normatywnego / innego aktu prawnego:

- rodzaj aktu:	Uchwała
- numer aktu:	244/XXVI/12
- organ wydający	Rada Miejska Gminy Ślesin
- data aktu:	2012-10-30
- tytuł aktu:	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenu w miejscowości Leśnictwo.

Miejsce ogłoszenia:

- Nazwa dziennika urzędowego	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego
- Rocznik:	2012
- Pozycja:	6129
- Data ogłoszenia:	12 grudnia 2012
- jednolity identyfikator aktu	http://edziennik.poznan.uw.gov.pl/ActDetails.aspx?year=2012&poz=6129

Informacje dodatkowe i uzupełniające:

Przekazany adres jest adresem publikacyjnym aktu prawnego na stronie internetowej wojewódzkiego dziennika urzędowego – jego użycie pozwala na bardzo łatwy i szybki dostęp do jego treści bezpośrednio ze strony dziennika, w którym został ogłoszony.

Informacja niniejsza została wygenerowana automatycznie przez system informatyczny Redakcji Dziennika.
Czas wygenerowania informacji: 2012-12-12 15:13:03
Identyfikator informacji: 0

UCHWAŁA Nr 244/XXVI/12
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 30 października 2012 r.

w sprawie:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenu w miejscowości Leśnictwo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku poz. 647), w związku uchwałą Nr 124/XIII/11 z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Leśnictwo, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

1. Po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy w Ślesinie nr 246/XXVII/05 z dnia 28 czerwca 2005 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren w miejscowości Leśnictwo, zwany dalej planem.
2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz z części graficznej, stanowiącej załącznik do uchwały.
3. Granice obszaru objętego uchwałą zostały określone w rysunku planu.

§ 2.

Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki:
1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określonym w planie;
   3) oznaczenia - symbole literowe terenów;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenie informacyjne nie będące ustaleniami planu:
   1) pas ochronny terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej;

2) proponowane linie podziałów geodezyjnych na działki budowlane.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice terenu objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających tereny, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalania dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą zawarte w części tekstowej i części graficznej uchwały;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 uchwały;

3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym, na którym obowiązuje takie samo przeznaczenie i zasady zagospodarowania, określone w ustaleniach planu;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów budynku jak: nieobudowane balkony, daszki nad wejściami, okapy, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, a także wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy na odległość nie większą niż 2 m podestów, pochylni i schodów wejściowych;

5) granicy działki budowlanej – należy przez to rozumieć zewnętrzną granicę działki gruntu lub nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) froncie działki budowlanej - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do linii rozgraniczającej drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;

7) przeznaczeniu obiektu – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektu zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB)

8) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć dominujący sposób zagospodarowania terenu oraz przeznaczenie obiektów wraz z urządzeniami towarzyszącymi, obowiązujący w ramach danego terenu, z zastrzeżeniem możliwości usytuowania przeznaczenia dopuszczalnego lub uzupełniającego na zasadach określonych w planie;

9) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym terenu – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które towarzyszą, uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

10) usługach i zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć rodzaj działalności oraz związane z tą działalnością budynki lub ich części i obiekty wraz z zagospodarowaniem terenu, przeznaczone działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD);

11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN–ISO 9836), do powierzchni działki, rozumianej jako działka budowlana w myśl ustaleń planu;

12) wskaźniku powierzchni zabudowy do powierzchni działki - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN–ISO 9836), do powierzchni działki budowlanej;

13) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną działki w myśl przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

14) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną w sposób określony w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków dopuszczoną na danym terenie;

16) dachu spadowym - należy przez to rozumieć dach o pochyłych głównych połaciach dachowych o minimalnym spadku wynoszącym 15 stopni;

17) dachu płaskim, należy przez to rozumieć przekrycie obiektu o spadku nie przekraczającym 5 stopni;

18) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą krawędź załamania głównych połaci dachowych dachu spadowego;

19) obiekcie służącym reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt lub urządzenie zawierające treści reklamowe, które nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane;

20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także takie których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

21) celach publicznych - należy przez to rozumieć rodzaje przedsięwzięć stanowiących realizację celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustaw odrębnych,

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu.

§ 5.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi:

1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MN,U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
3) **KDW** - teren dróg wewnętrznych;
4) **KDW-PJ** - teren dróg wewnętrznych - droga pieszo-jezdna;
5) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
6) **ZL** - teren lasu.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6.

Zagospodarowanie terenu oraz jego zabudowa pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1) wymagania ładu przestrzennego;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
3) wymagania ochrony środowiska,
4) wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych i gospodarowania wodami;
5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
7) walory ekonomiczne przestrzeni;
8) prawo własności;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
10) potrzeby interesu publicznego;
11) wymagania przepisów odrębnych.

§ 7.

1. Nową zabudowę należy sytuować w uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu oraz ustaleń szczegółowych dla danego terenu.
2. W stosunku do zabudowy istniejącej, ustala się prawo jej dotychczasowego użytkowania, a w przypadku projektowania zmian należy stosować ustalenia szczegółowe dla danego terenu.
3. Do czasu przeznaczenia terenu na cele odpowiadające ustaleniom planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, jednak bez prawa budowy nowych obiektów niezgodnych z ustaleniami planu.
4. Projektowana na działce inwestycja nie może pogorszyć warunków użytkowania ani zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych
5. Dla każdej działki budowlanej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
6. Na każdej działce budowlanej można sytuować obiekty i urządzenia towarzyszące związane z przeznaczeniem działki, takie jak przyłącza infrastruktury technicznej, urządzenia do czasowego gromadzenia i segregacji odpadów, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, elementy komunikacji wewnętrznej, miejsca postojowe, place gospodarcze, ogrodzenia, obiekty małej architektury, miejsca wypoczynku, zieleń oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec ustalonej w planie funkcji terenu. Usytuowanie obiektów i urządzeń towarzyszących w stosunku do granicy działki oraz innych obiektów wymaga dostosowania do przepisów odrębnych, natomiast nie wymaga zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w palnie.
7. Powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej należy zagospodarować zielenią o zróżnicowanych formach, w tym zielenią ozdobną od strony frontowej granicy działki.
8. Miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż minimalna, określonej w dalszych ustaleniach planu, inwestor zobowiązany jest zapewnić w granicach terenu, do którego posiada tytuł prawny, przy czym miejsce w garażu liczone jest jak miejsce postojowe.

9. Na poszczególnych terenach objętych planem, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi. Nie zezwala się na sytuowanie elektrowni wiatrowych.
10. Na każdej działce budowlanej można usytuować nie więcej niż jeden obiekt służący reklamie. Wysokość obiektów reklamowych może przekraczać maksymalnej wysokości budynków dopuszczonej ustaleniami planu dla danego terenu. Maksymalna powierzchnia reklamowa na obiektach oraz urządzeniach służących reklamie, a także powierzchnia reklamy na budynkach nie może przekraczać 3 m2, a przy reklamie wielostronnej po 3 m2 z każdej strony.
11. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ograniczenie to nie dotyczy infrastruktury technicznej służącej celom publicznym,

Rozdział 4.
Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów w zakresie ochrony przyrody:

1) Zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne w stopniu uniemożliwiającym zachowanie równowagi przyrodniczej.
2) Na powierzchniach biologicznie czynnych w granicach działek, należy stosować nasadzenia w postaci zieleni trójstopniowej niskiej, średniowysokiej i wysokiej zgodne z typem siedliska.
3) Wszelkie działania w sąsiedztwie istniejącego kompleksu leśnego muszą uwzględniać ochronę jego drzewostanu, podszytu, ściółki, runa leśnego i gleby. Zabrania się wykonywania głębokich wykopów w pobliżu granicy lasu, a inne prace ziemne należy ograniczyć do niezbędnego minimum i prowadzić w sposób chroniący system korzeniowy istniejących drzew i krzewów.
4) W odległości do 100 m od granicy lasu, czyli na całym obszarze objętym planem, nie jest dopuszczalne wykonywanie czynności mogących wywołać niebezpieczeństwo pożaru, w szczególności rozniecanie ognia poza miejscami wyznaczonymi do tego celu przez nadleśniczego, korzystanie z otwartego płomienia czy wypalanie wierzchniej warstwy gleby i pozostałości roślinnych.
5) Z względu na położenie terenu objętego planem w granicach Goplańsko-Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu, ustanowionego uchwałą nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych terenów, obowiązującą nadal na mocy Obwieszczenia Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24 marca 1999 r w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie Województwa Wielkopolskiego, przedsięwzięcia realizowane na tym obszarze nie mogą być sprzeczne z celami ochrony tego obszaru oraz przepisami prawa w zakresie ochrony przyrody.

§ 9.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1) Mając na względzie ochronę zasobów środowiska przyrodniczego oraz walorów krajobrazu naturalnego i kulturowego, w sposobie zagospodarowania terenów należy stosować zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.
2) Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na

środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej służącej celom publicznym.

3) Dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych w planie symbolem **MN** należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a na terenach oznaczonych symbolem **MN,U** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, na terenach zieleni **ZP** i **ZL** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
4) Z uwagi na oddalenie terenów objętych planem od głównych szlaków komunikacyjnych, nie jest wymagana specjalna ochrona klimatu akustycznego z związana z oddziaływaniem drogi.
5) Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 151) Zbiornik Turek – Konin - Koło, wszelkie działania na tym terenie powinny mieć na uwadze ochronę zasobów wód podziemnych stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów. Obowiązuje zakaz odprowadzania zanieczyszczonych ścieków bytowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu i wód gruntowych. Stosowanie zbiorników bezodpływowych na ścieki należy poddać ścisłemu rygorowi ich systematycznego opróżniania przez wyspecjalizowane firmy.

§ 10.

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1) Na obszarze objętym planem w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz przepisach gminnych.
2) Każda posesja musi mieć zapewnione odpowiednie miejsca do selektywnego gromadzenia odpadów.
3) Odpady powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi, a jeżeli jest on niemożliwy z przyczyn technologicznych, lub jest nieuzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami.
4) Gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
5) Masy ziemne, powstające w trakcie prowadzenia robót budowlanych i przemieszczane w trakcie prowadzonych prac ziemnych, należy wykorzystać do niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub zagospodarować na terenie własnym, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być wykorzystane w ten sposób, należy zagospodarować zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

§ 11.

1. Ustala się pas ochronny terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, o szerokości mierzonej poziomo od skrajnych przewodów linii po 3 m w obu kierunkach, w którym planowanie i wykonywanie robót budowlanych ograniczone jest przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy. Prace budowlane wykonywane w pasie ochronnym linii elektroenergetycznej wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci. W pasie ochronnym linii obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich budynków nie związanych z funkcjonowaniem sieci, lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej.
2. W ustalonym pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej musi zawierać się ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie linii, wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska w zakresie emisji pola elektromagnetycznego oraz hałasu.

3. W przypadku skablowania lub przeniesienia w inne miejsce istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalone ograniczenia w zakresie pasów ochronnych nie obowiązują.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12.

1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się obszarów przestrzeni publicznych.
2. W granicach obszaru objętego planem można realizować inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służącej celom publicznym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14.

1. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy, gabaryty obiektów i inne ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów odpowiednio do rodzaju przeznaczenia, należy przyjmować zgodnie z ustaleniami zawartymi Dziale III pt. „Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów".
2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji należy przyjmować zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 10 p.t. „Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej" § 24. p. 10 ustaleń
3. Ustalenia szczegółowe dla wybranego rodzaju przeznaczenia należy rozpatrywać i stosować łącznie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 15.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani na tereny zagrożone powodzią, z tego względu wymagań w tym zakresie nie ustala się.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 16.

Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem.

§ 17.

Dopuszcza się podziały i łączenie działek na zasadach określonych w niniejszym rozdziale oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

1. Podział nieruchomości na działki budowlane musi odpowiadać zasadom ładu przestrzennego i urbanistycznego, być zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami w zakresie gospodarki nieruchomościami.
2. Przy podziale nieruchomości należy stosować się do zasad i warunków określonych w ustaleniach niniejszego planu, w tym do ustaleń zawartych w Dziale III pt. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania.
3. Podział nieruchomości dopuszczalny jest tylko pod warunkiem, że dla każdej działki budowlanej zostanie zapewniony dostęp do drogi publicznej.
4. Linie podziałów geodezyjnych terenu na działki budowlane należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczającej pas drogowy przyległych dróg, lub równoległe do granic działki podlegającej podziałowi, w obu przypadkach z dopuszczeniem tolerancji +/- 10 stopni. Wyjątkowo dopuszcza się inny kierunek linii podziału geodezyjnego w sposób uzasadniony sytuacją w terenie i istniejącym zainwestowaniem.
5. Dopuszcza się łączenie działek w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami.
6. Zabrania się podziałów nieruchomości powodujących powstanie nowych działek budowlanych o mniejszej powierzchni i mniejszej szerokości frontu niż ustalona dla danego terenu, chyba, że wydzielona działka przeznaczona będzie na cele infrastruktury technicznej lub drogowej, na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub służyć będzie regulacji granic. Zakaz nie dotyczy działek budowlanych związanych z budynkami istniejącymi przed sporządzeniem planu. Nie ogranicza się maksymalnej wielkości działki budowlanej ani maksymalnej szerokości jej frontu.
7. Niezależnie od ustalonych w niniejszym rozdziale zasad podziału, dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym o ile będzie to uzasadnione względami technicznymi, społecznymi i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 18.

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w tym także dróg pieszo - jezdnych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi / właścicielem terenu.
2) Dopuszcza się usytuowanie urządzeń liniowej infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń naziemnych poza liniami rozgraniczającymi dróg na terenach przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych **MN** i **MN/U** oraz na terenie **ZP**, w technicznie uzasadnionych przypadkach oraz za zgodą właściciela gruntu.
3) Do urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić niezbędny do ich utrzymania dostęp, w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie,

przebudowę lub skablowanie (w przypadku sieci elektroenergetycznych), w uzgodnieniu z ich zarządcą / właścicielem.

4) Usytuowanie projektowanych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w stosunku do innych obiektów i urządzeń, powinno uwzględniać docelową zabudowę i zagospodarowanie działki zgodną z przeznaczeniem podstawowym ustalonym planem.
5) Jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne z którymi inwestycja wejdzie w kolizję, lokalizację planowanej budowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
6) Jeżeli w trakcie realizacji inwestycji i prowadzonych robót ziemnych dojdzie do uszkodzenia urządzeń melioracji szczegółowej (drenarki), inwestor zobowiązany jest do ich naprawy lub odbudowy.

§ 19.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Zaopatrzenie odbiorców w wodę do celów bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych należy projektować poprzez przyłączenie do sieci wodociągowej.
2) Na zewnętrznej sieci wodociągowej należy przewidzieć hydranty przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożarów odpowiednio do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 20.

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych:

1) Do czasu rozbudowy sieci kanalizacji zbiorowej w sposób umożliwiający przyłączenie nowo powstających obiektów, ścieki bytowe należy odprowadzać do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych systematycznie opróżnianych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, jak również dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.
2) Powstawania ścieków przemysłowych na obszarze opracowania planu nie przewiduje się.
3) Wody opadowe i roztopowe stanowiące wody nie zanieczyszczone należy zagospodarować w granicach działki własnej inwestora, poprzez odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, lub do dołów chłonnych czy indywidualnych zbiorników retencyjnych.
4) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
5) Nadmiar śniegu i zanieczyszczonego błota pośniegowego z terenów komunikacji należy wywozić w miejsce wskazane przez Gminę.

§ 21.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną i środki łączności:

1) Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcą sieci.
2) Na terenie, gdzie wystąpi zwiększenie zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego oraz niskiego napięcia, odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne, bez względu na to czy w planie została określona taka lokalizacja. Dla

usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest konieczne zachowanie linii zabudowy ustalonej w planie. Szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi przedsiębiorstwo energetyczne na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć. Lokalizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych wraz z wydzieleniem niezbędnej do tego celu działki, można przewidywać w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych jako funkcję uzupełniającą.

3) Nowoprojektowaną sieć elektroenergetyczną służącą zaopatrzeniu odbiorców w energię elektryczną, wraz z przyłączami, należy przede wszystkim realizować jako sieć kablową, jednak w przypadkach uzasadnionych istotnymi względami ekonomicznymi, dopuszcza się linie napowietrzne.
4) Na terenie objętym planem nowe sieci telekomunikacyjne należy planować jako kablowe lub bezprzewodowe.
5) Inwestycje w zakresie łączności publicznej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło, przewiduje się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem ich sprawności, a także energii ze źródeł odnawialnych (systemy solarne, pompy ciepła), przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska.

§ 23.

Dopuszcza się indywidualne zbiorniki na gaz płynny jak również budowę sieci gazowej dla zaopatrzenia odbiorców na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach.

§ 24.

Ustala się następujące zasady kształtowania układu komunikacyjnego:

1) Przewiduje się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez przyległe do drogi gminne (poza granicami opracowania planu) oraz poprzez projektowane drogi wewnętrzne **KDW** i **KDW-PJ**.
2) W liniach rozgraniczających dróg należy sytuować jezdnie lub ciągi pieszo – jezdne oraz w zależności od potrzeb, chodniki i ścieżki rowerowe, a także inne elementy pasa drogowego i infrastruktury drogowej.
3) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą / właścicielem drogi.
4) Połączenie dróg wewnętrznych **KDW** i **KDW-PJ** z drogami gminnymi oraz zjazdy na posesje z drogi gminnej należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych i obowiązującymi w tym zakresie przepisami wykonawczymi.
5) Zjazdy na posesje z dróg wewnętrznych **KDW** i **KDW-PJ** należy realizować na warunkach uzgodnionych z właścicielem drogi, przy czym minimalna szerokość zjazdu powinna wynosić 4,5 m, w tym jezdnia nie mniej niż 3 m.
8) W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę **MN** i **MN,U** oraz terenu zieleni **ZP** dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzanie dodatkowych ciągów pieszych, pieszo-jezdnych lub ścieżek rowerowych o szerokości dostosowanej do ich funkcji i obowiązujących w tym zakresie warunków technicznych.

9) Na etapie projektowania sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów i ich obsługi komunikacyjnej należy uwzględnić wymagania wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie dróg pożarowych.
10) Miejsca postojowe w ilości odpowiedniej do potrzeb i funkcji terenu, inwestor jest zobowiązany zapewnić w granicach terenu, do którego posiada tytuł prawny. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych:
    a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje wskaźnik co najmniej jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, a jeśli powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego przekracza 100 m2 należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe, przy czym jako miejsce postojowe taktuje się również miejsce garażowe.
    b) dla zabudowy usługowej obowiązuje wskaźnik: co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych, co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej w przypadku obiektu usługowego, co najmniej 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumenckich w przypadku obiektów gastronomicznych i co najmniej 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych w obiekcie usługowym.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

Rozdział 11.
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 25.

Na terenie oznaczonym symbolem **MN** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe zajmujące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i do 30% powierzchni działki budowlanej, przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

§ 26.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo - garażowe a także inne obiekty i urządzenia towarzyszące;
2) budynek mieszkalny można realizować jako samodzielny lub połączony z budynkiem garażowym lub gospodarczym;
3) w budynku mieszkalnym można przeznaczyć na cele usługowe nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
4) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 900 m2
    b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m
    c) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - nie mniej niż 0,1 / nie więcej niż 0,60
    d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,35

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 30 %
f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego - 2
g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego - 1 plus ewentualne poddasze nieużytkowe
h) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 9,50 m
i) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego - 6,50 m dla dachu spadowego oraz 4,5 m dla dachu płaskiego
j) spadek głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego – od 20 do 45 stopni
k) spadek głównych połaci dachowych budynku gospodarczego i garażowego - od 15 do 45 stopni lub dach płaski.

5) budynki na działce należy sytuować z zachowaniem następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy:
a) w odległości 5 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej **KDW**.
b) w odległości 12 m od granicy lasu,
c) w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych, przy czym pokazaną na rysunku planu odległość 3 m od granicy działki należy odnosić do ścian budynków mieszkalnych bez otworów okiennych i drzwiowych, natomiast w przypadku ścian z otworami okiennymi lub drzwiowymi obowiązuje minimalna odległość 4 m;
6) budynku gospodarcze i garażowe można sytuować ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie warunków technicznych i przepisów pożarowych;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy w stosunku do granicy lasu nie dotyczy niezabudowanych tarasów i schodów terenowych;
8) budynek gospodarczy i garażowy nie mogą być wyższe niż budynek mieszkalny na tej samej działce budowlanej;
9) dachy budynków mieszkalnych należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe i kryć dachówką lub materiałem niepalnym dachówkopodobnym w kolorach zbliżonych do dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym lub brązowym, także w kolorze grafitowym lub zgaszonej zieleni;
10) na jednym budynku mieszkalnym spadek głównych przeciwległych połaci dachowych dachu spadowego musi być jednakowy, dopuszcza się dach płaski na powietrzni nie przekraczającej 30% całej powierzchni zadaszonej budynku mieszkalnego;
11) dachy budynków gospodarczych i garażowych należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe lub płaskie, materiał i kolor pokrycia jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych, ewentualnie blachą lub papą;
12) główną kalenicę dachu budynków mieszkalnych należy sytuować równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki budowlanej lub do granicy bocznej, budynki towarzyszące należy sytuować w układzie analogicznym jak budynek podstawowy z tolerancją +/- 10 stopni;
13) wysokość maksymalną i kształt dachu określone dla budynków gospodarczych, należy odnosić także do wiat i wolnostojących zadaszeń;
14) dopuszcza się wykonanie piwnic pod budynkami mieszkalnymi pod warunkiem, że zostaną uwzględnione warunki gruntowo - wodne istniejące w miejscu posadowienia budynku a poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 90 cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku;

15) w kolorystyce elewacji budynków nie należy stosować barw zbyt jaskrawych, rażąco dysharmonijnych w stosunku do naturalnego otoczenia;
16) ogrodzenie działki od strony granicy frontowej powinno mieć wysokość nie przekraczającą 160 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni ogrodzenia.
17) w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się mniejszą szerokość frontu działki budowlanej niż 20 m ustalone w p. 1 b, lecz nie mniejszą niż 14 m, pod warunkiem, że szerokość działki w dalszej części przeznaczonej pod zabudowę osiągnie wymiar co najmniej 20 m.
18) minimalna liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji należy przyjmować zgodnie ze wskaźnikami podanymi w § 24 p. 10 ustaleń planu.

Rozdział 12.
MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 27.

Na terenie oznaczonych symbolami: **MN,U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa mogą występować na działce budowlanej samodzielnie jako jedna z tych funkcji lub jako obie funkcje jednocześnie w dowolnej proporcji.

§ 28.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN,U** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe lub budynki o funkcji łączonej mieszkaniowo – usługowe lub usługowo – mieszkaniowe oraz budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo – garażowe i niezbędne obiekty towarzyszące funkcji podstawowej,
2) budynek mieszkalny jednorodzinny można realizować jako samodzielny lub połączony z budynkiem usługowym, garażowym lub gospodarczym,
3) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 600 m2
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m
   c) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,40
   d) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - nie mniej niż 0,1 / nie więcej niż 0,60
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 25 %
   f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, usługowego lub o funkcji połączonej - 2
   g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego - 1 plus ewentualne poddasze nieużytkowe
   h) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego lub o funkcji połączonej - 10,50 m
   i) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego - 6,50 m dla dachu spadowego oraz 4 m dla dachu płaskiego

j) spadek głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego, usługowego lub o funkcji połączonej – od 20 do 45 stopni
k) spadek głównych połaci dachowych budynku gospodarczego i garażowego - od 15 do 45 stopni lub dach płaski.

4) budynki na działce należy sytuować z zachowaniem następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy:
   a) w odległości 5 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej (droga istniejąca poza granicami terenu objętego planem)
   b) w odległości 5 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej **KDW** i wewnętrznej pieszo –jezdnej **KDW-PJ**.
   c) w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych, przy czym pokazaną na rysunku planu odległość 3 m od granicy działki należy odnosić do ścian budynków mieszkalnych bez otworów okiennych i drzwiowych, natomiast w przypadku ścian z otworami okiennymi lub drzwiowymi obowiązuje minimalna odległość 4 m;
5) budynku gospodarcze i garażowe można sytuować ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie warunków technicznych i przepisów pożarowych;
6) budynek gospodarczy i garażowy nie mogą być wyższe niż budynek mieszkalny i usługowy na tej samej działce budowlanej;
7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe i kryć dachówką lub materiałem niepalnym dachówkopodobnym w kolorach zbliżonych do dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub zgaszonej zieleni;
8) na budynku mieszkalnym i usługowym spadek głównych przeciwległych połaci dachowych dachu spadowego musi być jednakowy, dopuszcza się dach płaski na powietrzni nie przekraczającej 30% całej powierzchni zadaszonej budynku;
9) dachy budynków gospodarczych i garażowych należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe lub płaskie, materiał i kolor pokrycia jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych i usługowych, ewentualnie blachą lub papą;
10) główna kalenica dachu budynków mieszkalnych i usługowych powinna być równoległa lub prostopadła do frontowej granicy działki albo do granicy bocznej, budynki towarzyszące należy sytuować w układzie analogicznym jak budynek podstawowy z tolerancją do +/- 10 stopni;
11) dopuszcza się wykonanie piwnic po budynkiem mieszkalnym lub usługowym pod warunkiem, że zostaną uwzględnione warunki gruntowo - wodne istniejące w miejscu lokalizacji budynku, poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 0,9 m ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku, a w budynkach usługowych zostanie zapewniony dostęp parteru dla osób niepełnosprawnych;
12) ogrodzenie działki od strony granicy frontowej powinno mieć wysokość nie przekraczającą 160 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni ogrodzenia.
13) w kolorystyce elewacji budynków nie należy stosować barw zbyt jaskrawych, rażąco dysharmonijnych w stosunku do naturalnego otoczenia;
14) w stosunku do budynków istniejących, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się ich remonty, przebudowę, odbudowę, zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę i

rozbudowę, jednak w przypadku rozbudowy dobudowywana część budynku nie może przekraczać linii zabudowy bardziej niż budynek istniejący;

15) dopuszcza się działki budowlane o innych cechach geometrycznych, mniejszej szerokości i mniejszej powierzchni niż określone w planie, dla działek związanych z budynkami istniejącymi przed wejściem w życie mniejszego planu.
16) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji należy przyjmować zgodnie ze wskaźnikami podanymi w § 24 p. 10 ustaleń planu.

Rozdział 13.
KDW - teren dróg wewnętrznych.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu.

§ 29.

Na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren dróg wewnętrznych

§ 30.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KDW** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu na cele komunikacji jako teren drogi wewnętrznej;
2) ustala się podstawową szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 9 m, droga zakończona placem manewrowym o szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) w granicach pasa drogowego należy przewidzieć możliwość usytuowania urządzeń liniowej infrastruktury technicznej;

Rozdział 14.
KDW-PJ - teren dróg wewnętrznych – droga pieszo-jezdna.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu.

§ 31.

Na terenie oznaczonym symbolem **KDW-PJ** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren dróg wewnętrznych – droga pieszo - jezdna

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KDW-PJ** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

4) ustala się przeznaczenie terenu na cele komunikacji wewnętrznej jako droga pieszo – jezdna;
5) ustala się podstawową szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 5 m;
6) w granicach pasa drogowego przewiduje się możliwość usytuowania urządzeń liniowej infrastruktury technicznej.

Rozdział 15.
ZP- tereny zieleni urządzonej.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu.

§ 33.

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, terenom leśnym oraz ciągom komunikacyjnym;
- przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 34.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZP** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) teren należy przeznaczyć na cele zieleni urządzonej towarzyszącej terenom leśnym lub ciągom komunikacyjnym i zagospodarować zielenią z możliwością wprowadzenia obiektów małej architektury, komunikacji wewnętrznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 70% powierzchni działki;
3) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych maksymalnie do 3 stanowisk;
4) nie ustala się zakazu podziałów ani minimalnej powierzchni działki.

Rozdział 16.
ZL – teren lasów.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu.

§ 35.

Na terenie oznaczonym symbolem **ZL** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren lasów.

§ 36.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZL** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) teren istniejącego lasu należy utrzymać w dotychczasowym użyłkowaniu;
2) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić 100% powierzchni działki;
3) ustala się możliwość podziałów oraz minimalną powierzchnię działki wynoszącą 0,10 ha.

Rozdział 17.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania obiektów

§ 37.

1. Do czasu przeznaczenia terenu na cele odpowiadające ustaleniom planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, jednak bez prawa budowy nowych obiektów o charakterze stałym nie związanych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu.
2. Dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego, elementów tymczasowego zagospodarowania terenu w postaci zieleni, obiektów i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury, urządzeń i obiektów towarzyszących funkcji podstawowej ustalonej planem, o ile nie stoi to w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.
3. Wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania i zabudowy terenów na okres użytkowania dłuższy niż 2 lata.
4. Obiekty tymczasowe po zakończeniu ich użytkowania należy niezwłocznie rozebrać lub zdemontować.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 18.
Ustalenia końcowe

§ 38.

Przeznacza sie na cele nierolnicze grunty rolne w granicach terenu objętego planem.

§ 39.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie objętym planem w wysokości 5%.

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ślesin.

§ 41.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Ślesin.

§ 42.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 244/XXVI/12 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 30 października 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenu w miejscowości Leśnictwo

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga co następuje:

Po zapoznaniu się z informacją Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin o braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenu w miejscowości Leśnictwo w związku z wyłożeniem planu do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski

Załącznik nr 3
do uchwały Nr 244/XXVI/12 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 30 października 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenu w miejscowości Leśnictwo

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga co następuje:

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Leśnictwo nie zachodzi potrzeba realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.).
Uzasadniają to poniższe okoliczności:

a) plan nie przewiduje budowy nowych dróg gminnych, a projektowane w planie drogi stanowią drogi wewnętrzne na gruntach prywatnych właścicieli, których budowy Gmina Ślesin nie jest zobowiązana finansować;
b) realizacja planu nie wymaga budowy gminnego wodociągu, ponieważ na terenie objętym planem wodociąg już istnieje a koszt wykonania indywidualnych przyłączy leży po stronie zainteresowanych odbiorców;
c) opracowaniem planu objęta jest stosunkowo niewielka powierzchnia terenu co w bilansie ogólnym ilości wytwarzanych na terenie gminy ścieków nie spowoduje istotnego wzrostu, teren położony jest skrajnie w stosunku do głównych ośrodków osadnictwa i aktualne plany rozwoju gminy Ślesin nie przewidują rozbudowy sieci gminnej kanalizacji sanitarnej w kierunku miejscowości Leśnictwo, natomiast mała intensywność nowoprojektowanej zabudowy pozwala na zastosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków bytowych, takich jak przydomowe oczyszczalnie ścieków lub szczelne zbiorniki bezodpływowe i systematyczny wywóz ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków.

Infrastruktura techniczna w zakresie zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną nie obciąża budżetu Gminy, ponieważ rozbudowa sieci elektroenergetycznej dla zaopatrzenia nowych odbiorców realizowana będzie przez przedsiębiorstwo energetyczne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2012r. poz. 1059).

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 244/XXVI/12 Rady Miejskiej Gminy Ślesin
z dnia 30 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenu w miejscowości Leśnictwo

W celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zasad zabudowy, zgodnie z art. 14 ust. l ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647) Rada Miejska Gminy Ślesin w dniu z dnia 29 listopada 2011 r. podjęła uchwałę Nr 124/XIII/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Leśnictwo.

Opracowaniem objęto teren działek działki nr 21/9 i nr 20 obręb geodezyjny Leśnictwo, gmina Ślesin. Na terenie objętym planem przewiduje się przeprowadzenie drogi wewnętrznej i przeznaczenie terenów przede wszystkim na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnionej nieuciążliwą funkcją usługową, z pozostawieniem fragmentu istniejącego lasu w dotychczasowym użytkowaniu. Powierzchnia terenu objętego planem stanowi ok. 1,65 ha.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenu w miejscowości Leśnictwo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin Nr 246/XXVII/05 z dnia 28 czerwca 2005 r.

Procedura sporządzenia planu obejmowała wszystkie etapy wymagane w związku z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- obwieszczenia, ogłoszenie w prasie miejscowej i na stronie internetowej gminy o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko
- zawiadomienie na piśmie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
- sporządzenie projektu planu zawierającego część tekstową i część graficzną wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu,
- uzyskanie opinii i uzgodnień do projektu planu przez przewidziane ustawami organy i instytucje, wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie publicznej dyskusji, poprzedzone podaniem do wiadomości poprzez wymagane ogłoszenia,
- przekazanie Radzie Miejskiej Gminy Ślesin do uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami.

W związku z wyłożeniem planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu, nie zaszła więc konieczność rozstrzygnięcia co do sposobu rozpatrzenia uwag.

Zgodnie z art. 46 p. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), w ramach procedury

sporządzenia planu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zapewniając w ten sposób udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu. Wraz z projektem planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która udostępniono do publicznego wglądu, dając możliwość wnoszenia uwag i wniosków do dokumentu. Uwag i wniosków nie wniesiono.

W procesie sporządzania planu wzięto pod uwagę ustalenia zawarte w sporządzonej dla potrzeb planu prognozie oddziaływania na środowisko oraz opinie organów właściwych do opiniowania projektu planu.

Teren objęty planem leży poza obszarami Natura 2000, a sporządzona w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że uchwalenie planu i jego realizacja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, nie zachodzą więc przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, uniemożliwiające uchwalenie planu.

Analiza skutków finansowych uchwalenia i wejścia planu w życie wykonana w ramach opracowania p.t.: „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenu w miejscowości Leśnictwo" wykazała, że uchwalenie planu nie przyniesie skutków ujemnych dla budżetu Gminy Ślesin. Gmina nie poniesie kosztów realizacji zadań należących do zadań własnych gminy dotyczących budowy nowych dróg gminnych czy rozbudowy sieci gminnej infrastruktury technicznej, ani wykupu gruntów na ten cel. Całość terenu objętego planem stanowi własność prywatną. Droga wewnętrzna dla obsługi nowej zabudowy realizowana będzie przez zainteresowanych inwestorów. Na terenie objętym planem nie występują grunty stanowiące własność Gminy Ślesin i nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

W planie została ustalona jednolita stawka procentowa, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jako uśrednioną dla całego terenu opracowania planu w wysokości 5%. Stawkę tej wysokości uzasadnia fakt, iż po stronie Gminy Ślesin nie wystąpią koszty z tytułu konieczności wykupu gruntu pod drogi dojazdowe ani koszty budowy i utrzymania tych dróg, jak również koszty uzbrojenia terenu, które w całości pozostaną po stronie zainteresowanych właścicieli działek.

Dodatnie skutki finansowe w postaci wpływów dla budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego w miejscowości Leśnictwo będą rosły w kolejnych latach w zależności czasu i stopnia faktycznego zainwestowania terenów objętych planem.

Ustalenia planu są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania uchwalone uchwałą Rady Miasta i Gminy w Ślesinie nr 246/XXVII/05 z dnia 28 czerwca 2005 r. oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Wobec powyższego podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin dla terenu w miejscowości Leśnictwo należy uznać za uzasadnione.

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski